



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

MILENA FALASCHI	Presidente
TIZIANA MACCARRONE	Consigliere Rel.
LINALISA CAVALLINO	Consigliere
VALERIA PIRARI	Consigliere
CRISTINA AMATO	Consigliere

Oggetto:

DEPOSITO
Ud.07/05/2025 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 10583/2019 R.G. proposto da:

DAKKAR SRL IN LIQUIDAZIONE, elettivamente domiciliato in [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted] I;

-ricorrente-

contro

[redacted] ROBERTO, elettivamente domiciliato in [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted];

-controricorrente e ricorrente incidentale-

e contro

ASSICURATORI DEI LLOYD'S, elettivamente domiciliato in ROMA
VIALE REGINA MARGHERITA 278, presso lo studio dell'avvocato



-controricorrente-

avverso SENTENZA di CORTE D'APPELLO BRESCIA n. 52/2019 depositata il 10/01/2019.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 07/05/2025 dal Consigliere TIZIANA MACCARRONE.

FATTI DI CAUSA

Dalla ricostruzione in fatto contenuta nella sentenza della Corte d'Appello di Brescia emerge che in data 11.4.2011 J [REDACTED] [REDACTED] cedettero a Dakkar s.r.l., con atto notarile a rogito notaio Seriola di Breno, tutte le quote di partecipazione nelle società Sottogrotta s.r.l. e Sopragrotta s.r.l., le quali erano titolari di immobili e precisamente di due ville in Sardegna, nel Comune di Arzachena, che necessitavano di essere regolarizzate sia sotto il profilo amministrativo, sia sotto il profilo urbanistico, come era risultato all'esito di una verifica eseguita da un Tecnico nominato di comune accordo dalle parti contraenti; per questi motivi una parte del prezzo, pari ad € 750.000,00 sul complessivo prezzo di € 3.790.285,51 (€ 1.906.605,04 + € 1.883.680,47), non era stato versato al momento della stipula ma era stato consegnato al notaio Roberto [REDACTED] di Milano in deposito fiduciario, sulla base di scrittura privata intervenuta nella stessa data 11.4.2011 tra cedenti e cessionaria, da una parte, e notaio dall'altra; nella scrittura privata richiamata si prevedeva che la regolarizzazione degli immobili sarebbe dovuta intervenire all'esito della procedura amministrativa che i venditori avrebbero dovuto avviare e svolgere a proprie spese, con la garanzia che l'acquirente si sarebbe prestata a sottoscrivere la documentazione necessaria; per il caso di ritardato rilascio del certificato rispetto ai termini concordati, l'importo residuo da corrispondere ai veditori si sarebbe



ridotto, fino ad azzerarsi per un ritardo superiore ai quattro mesi dal pattuito. Per lo svincolo dell'importo in deposito fiduciario il notaio avrebbe dovuto attendere di ricevere dall'acquirente la comunicazione di avvenuto rilascio del certificato da parte del Comune di Arzachena e quindi consegnare il dovuto tenendo conto delle indicazioni concordate.

In data 17.10.2011 Dakkar s.r.l. aveva ricevuto un certificato, consistente in due distinti documenti del Comune di Arzachena rilasciati per i due immobili di Sottogrotta s.r.l. e Sopragrotta s.r.l.; la società acquirente aveva lamentato la irregolarità del certificato con comunicazione del 7.11.2011, inviata sia al notaio che ai venditori; il notaio si era a propria volta attivato per verificare la regolarità della documentazione ricevuta e, all'esito, aveva consegnato l'intera somma in deposito fiduciario ai venditori.

Dakkar s.r.l. aveva quindi convenuto in giudizio avanti al Tribunale di Brescia il notaio Roberto █████ chiedendone la condanna a pagare € 750.000,00, oltre rivalutazione monetaria e oltre interessi ex d. lgs. n. 231/2002 decorrenti dal 23.7.2012, a titolo di responsabilità contrattuale o extracontrattuale. Roberto █████ costituitosi, aveva chiesto il rigetto delle domande svolte, instando per la chiamata in causa della Compagnia di Assicurazione Assicuratori dei Lloyd's - che aveva assunto il rischio derivante dalla polizza n.1771506 - per la manleva, la quale, costituitasi a propria volta, aveva chiesto il rigetto delle domande.

Esperita una consulenza tecnica d'ufficio, che aveva riscontrato l'inidoneità del certificato rilasciato dal Comune di Arzachena rispetto alla previsione negoziale, il Tribunale di Brescia aveva ritenuto inadempiente il fiduciario e accolto la domanda risarcitoria, quantificando in via equitativa il danno in € 30.000,00; aveva accolto anche la domanda di manleva, al netto della franchigia concordata.



Proposto appello dalla società acquirente, con articolazione di appello incidentale da parte sia di Roberto [redacted] che degli Assicuratori dei Lloyd's, la Corte d'Appello di Brescia aveva confermato integralmente la sentenza di primo grado sulle seguenti considerazioni: -) l'appellante principale si duole del fatto che il Tribunale, pur avendo accertato alla luce delle conclusioni peritali che l'esito del procedimento amministrativo urbanistico non poteva essere ritenuto di reale regolarizzazione dei fabbricati oggetto di cessione e pur avendo rilevato l'inadempimento del notaio all'obbligazione verso i fiducianti, avrebbe limitato l'entità della somma da rifondere alla depositante a soli € 30.000,00 anziché all'intero importo depositato; ancora secondo l'appellante, sarebbe errata l'unificazione negoziale delle cessioni delle quote societarie e della scrittura di deposito fiduciario in vista della realizzazione del soddisfacimento di un risultato economico unitario, tratta dal fatto che nella scrittura privata del 11.4.2011 non sarebbe stato previsto solo il pagamento del saldo ma la determinazione stessa del corrispettivo, con conseguente riduzione progressiva dell'importo ancora dovuto, fino al suo azzeramento, perché secondo questa interpretazione sarebbe stata vanificata sia la funzione di garanzia del deposito sia l'effetto negoziale da esso derivante; Dakkar s.r.l. sottolinea pure che i venditori si sarebbero resi concretamente irreperibili, come la società avrebbe voluto dimostrare con documentazione prodotta in sede di udienza di precisazione delle conclusioni; -) Roberto [redacted] sottolinea con l'appello incidentale (rispetto al quale è adesivo quello degli assicuratori, che contestano altresì anche la quantificazione del danno) come egli non debba risarcire alcun danno, dato che il contratto di deposito fiduciario non prescriveva alcuna verifica da parte sua sull'idoneità del certificato rilasciato dal Comune di Arzachena; -) ricostruite come precede le posizioni delle parti, si deve confermare la responsabilità del notaio depositario, che ben sapeva che uno dei



fiducianti, l'acquirente, aveva dubbi sul corretto adempimento dell'altra parte fiduciante, i venditori, quanto all'idoneità del certificato alla regolarizzazione edilizia degli immobili, tanto da inviare diffida a non consegnare la somma in deposito; quindi lo svincolo della somma è stata condotta comportante specifica responsabilità; sebbene non vi fosse un onere di verifica della regolarità del certificato da parte del notaio, l'acquirente gli aveva appunto comunicato la necessità di ulteriori verifiche; -) confermato l'an della responsabilità, deve essere respinto l'appello principale in ordine al *quantum*, perché Dakkar s.r.l. non ha fornito prova alcuna del danno, il quale non può coincidere esattamente con l'importo del deposito salva la dimostrazione di impossibilità di ripetizione della somma dalla parte acquirente, nel caso di specie assente; -) il danno subito da Dakkar s.r.l. è di difficoltosa quantificazione, con conseguente correttezza della sua quantificazione ex art. 1226 c.c. nell'importo di € 30.000,00 per il maggior onere di recupero dagli originari venditori della parte di prezzo non dovuta.

Propone ricorso per cassazione Dakkar s.r.l., affidato a tre motivi.

Hanno depositato controricorso sia Roberto [redacted] sia gli Assicuratori dei Llod's che hanno assunto il rischio derivante dalla polizza n.1771506; Roberto [redacted] ha proposto anche ricorso incidentale articolato su due motivi.

Dopo la fissazione dell'adunanza in camera di consiglio per la decisione del ricorso, tutte le parti hanno depositato memorie illustrative delle rispettive, ribadite, difese.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Gli Assicuratori dei Lloyd's propongono una generale eccezione di inammissibilità del ricorso proposto da Dakkar s.r.l. prospettando i motivi di critica articolati come rientranti tutti, in concreto, nell'ambito di operatività del disposto dell'art. 360 co 1 n.



5 c.p.c. e colpiti quindi dallo sbarramento costituito dalla conformità delle sentenze di primo e di secondo grado, rilevante ex art. 348 ter u.c. c.p.c. nel testo applicabile *ratione temporis*.

Il rilievo della società controricorrente è infondato.

I motivi di ricorso articolati da Dakkar s.r.l. prospettano violazioni inquadrate nell'ambito di operatività dell'art. 360 co 1 n. 3 e n. 4 c.p.c. e teorizzano violazioni di legge - con richiamo a norme determinate, anche se numerose -, pure di natura processuale e tali da determinare la nullità della sentenza impugnata: non è possibile pertanto alcuna valutazione di inammissibilità *ex ante* del ricorso ma dovranno essere esaminati i singoli motivi e in relazione ad ognuno di essi potranno essere verificati eventuali profili di inammissibilità ove ricorrano i necessari presupposti.

2. Si deve pure dichiarare preliminarmente l'inammissibilità della produzione documentale effettuata in questa sede processuale da Roberto ██████ consistente in una copia di contratto di cessione di quote priva di sottoscrizione, apparentemente intervenuta tra Dakkar s.r.l. e ADN s.r.l. con riferimento alle quote di partecipazione nella società Sopragrotta s.r.l. - proprietaria di uno degli immobili in contestazione - in data 29.2.2012, che il ricorrente incidentale ingloba nel controricorso da par. 11 a pag. 14. Invero, il ricorrente incidentale non indica quando, nel corso delle fasi di merito del giudizio, il documento sia stato - tempestivamente - prodotto e l'art. 372 c.p.c. non permette l'introduzione davanti al Giudice di legittimità di atti e documenti <<non prodotti nei precedenti gradi del processo, tranne di quelli che riguardano la nullità della sentenza impugnata e l'ammissibilità del ricorso e del controricorso>>. A prescindere quindi dalla data in cui il contratto indicato si è formato e/o è stato conosciuto dalla parte interessata rispetto al maturare delle preclusioni processuali, e in assenza di indicazioni sulla sua rituale allegazione agli atti di



causa, si deve evidenziare che esso riguarda certamente il merito e non profili di nullità della sentenza o di ammissibilità del ricorso: il divieto posto dall'art.372 c.p.c. diventa pertanto dirimente e non richiede ulteriori approfondimenti.

3. Con il primo motivo di ricorso Dakkar s.r.l. prospetta la violazione del artt. 1218, 1223, 1173, 1176, 1321, 1372, 1766, 1768, 1770, 1773, 1798, 1411, 1726, 1711, nonché degli artt. 2043 e 2055-1292 c.c., in relazione al disposto dell'art. 360 n.3 c.p.c.

Secondo la ricorrente, la Corte d'Appello avrebbe inquadrato la domanda di Dakkar s.r.l. solo nell'ambito del risarcimento del danno per inadempimento ritenendo che dal *quantum* risarcitorio dovesse essere escluso l'equivalente della somma di denaro depositata. Sarebbero state così violate le norme cardine in materia di responsabilità da inadempimento delle obbligazioni, e cioè gli artt. 1218 e 1223 c.c., non considerandosi che il risarcimento del danno vuole reintegrare il patrimonio del danneggiato nella situazione in cui si sarebbe trovato se l'inadempimento non si fosse verificato, sia quanto al danno emergente, sia quanto al lucro cessante; poiché nel caso concreto vi è un importo di denaro predeterminato e consegnato fiduciarmente nelle mani del depositario, il danno si deve considerare *in re ipsa*, per un'entità corrispondente all'importo 'perso' quale danno emergente. La pronuncia impugnata violerebbe pure, sempre nella prospettiva della ricorrente, le norme in materia di obbligazioni in generale e di contratto, perché non avrebbe tenuto conto dell'intangibilità del contratto che ha forza di legge tra le parti, e delle caratteristiche del contratto atipico di deposito fiduciario con evidente violazione dello schema causale suo proprio; in particolare, la Corte di merito avrebbe ingiustificatamente previsto, pur a fronte dell'accertato inadempimento del notaio, la necessità della preventiva escussione



dei venditori o, ciò che è lo stesso, l'impossibilità di ottenerla preventivamente e fruttuosamente. Le norme di riferimento per il deposito fiduciario di garanzia sarebbero, *in primis*, gli artt. 1773, 1798 e 1411 c.c., con una pacifica causa negoziale sia fiduciaria che di garanzia, nonché l'art. 1766 c.c., prevedente l'obbligo di restituzione al depositante al verificarsi delle condizioni dedotte in contratto, e l'art. 1798 c.c. per il sorgere dello stesso obbligo di restituzione nell'ipotesi di perdita di efficacia del deposito, o l'art. 1411 c.c. Alle norme citate si dovrebbero aggiungere, secondo la società ricorrente, anche le norme sul mandato, poiché costituirebbe elemento strutturale del deposito fiduciario di garanzia di obbligazioni contrattuali non solo il deposito della cosa ma l'affidamento al depositario del compimento di atti giuridici, quali sono quelli volti alla verifica dell'avveramento o meno delle condizioni previste nell'incarico ricevuto per la consegna del bene/denaro a favore di chi spetta. Troverebbero applicazione, secondo Dakkar s.r.l., anche le norme che disciplinano il mandato collettivo ex art. 1726 c.c. e, di conseguenza, anche la regola sui limiti del mandato di cui all'art. 1711 c.c. Dalle indicazioni normative richiamate deriverebbe, ancora secondo la ricorrente, non solo l'assoluta autonomia dell'obbligazione assunta dal depositario fiduciario rispetto a quella dei contraenti del sottostante contratto concluso tra i fiducianti, ma anche l'immediata esigibilità del bene/denaro al ricorrere dei presupposti negozialmente previsti, indipendentemente dalla 'concreta impossibilità' di adempimento da parte del debitore principale dell'obbligazione immediatamente garantita; in concreto, la funzione del risarcimento del danno di porre il creditore nelle stesse condizioni in cui si sarebbe trovato se il debitore avesse adempiuto avrebbe dovuto comportare che l'importo da riconoscere a favore della ricorrente avrebbe dovuto corrispondere esattamente al valore della prestazione, costituente appunto il danno effettivo, a prescindere dalla possibilità di



ottenerne la restituzione dai venditori. A ciò la Corte avrebbe dovuto giungere comunque, secondo Dakkar s.r.l., anche in ragione del fatto che era stata espressamente fatta valere in giudizio anche la responsabilità da fatto illecito del notaio, in cumulo con quella contrattuale.

4. Con il primo motivo di ricorso incidentale Roberto [redacted] lamenta ex <<art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c. – Violazione o falsa applicazione di norma di diritto (in particolare le norme sul deposito fiduciario) e art. 360 comma 1 n. 5 c.p.c. per omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, che è stato oggetto di discussione tra le parti>>.

Secondo il ricorrente incidentale, egli non avrebbe avuto alcun obbligo di approfondimento sull'idoneità del certificato amministrativo proveniente dal Comune di Arzachena, poiché avrebbe dovuto limitarsi solo a constatarne l'esistenza; egli invece, non avendo competenze specifiche per valutare l'idoneità del certificato consegnatogli, mise in atto una diligenza superiore al richiesto perché si premurò di fare verifiche, solo all'esito delle quali versò l'importo depositato a sue mani ai venditori. Il Comune di Arzachena aveva attestato infatti in data 1.8.2012, a seguito di specifica richiesta, la piena vigenza ed efficienza dei provvedimenti SUAP n. 192 e n. 193 del 6 ottobre 2011; la regolarità della documentazione sarebbe stata riscontrata anche dal parere tecnico che il notaio richiese all'arch. Andrea Orecchioni, mentre sia il parere legale dell'avv. Corda, sia il parere del Consiglio Notarile furono nel senso che non vi sarebbero stati motivi per negare la corresponsione della somma. Del resto, l'avvenuta regolarizzazione degli immobili troverebbe conferma nel fatto che il Comune avrebbe in seguito rilasciato un ulteriore provvedimento autorizzativo, il n. 64 del 5.5.2014, sempre su una variante predisposta per interventi sugli stessi immobili e i lavori sarebbero in corso (il ricorrente incidentale fa riferimento anche ad un



contratto di cessione di quote il 29.2.2012, che sarebbe intervenuto tra la ricorrente principale ed altra società, dal quale vorrebbe derivare la regolarità degli immobili: si tratta del documento che si vorrebbe inammissibilmente produrre in questa sede, per quanto sopra detto).

3. Con un secondo motivo di critica in via incidentale Roberto [redacted] richiama anche il disposto dell'art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c. <<per violazione o falsa applicazione di norme di diritto (in particolare le norme sull'ultrapetizione)>>.

Il Giudice non avrebbe deciso solo sulla domanda di inadempimento contrattuale ma avrebbe determinato in via equitativa un danno - € 30.000,00 - per la maggior difficoltà di recupero della parte di prezzo della cessione consegnata dal fiduciario ai venditori, in tesi non dovuta, senza che vi fosse stata alcuna richiesta in tal senso da parte di Dakkar s.r.l.

Appare necessario esaminare congiuntamente il primo motivo del ricorso principale e i due motivi del ricorso incidentale poiché comportanti l'esame di questioni strettamente connesse, dipendendo la valutazione delle doglianze di Dakkar s.r.l. relative all'esistenza ed entità del danno subito e alle modalità della sua quantificazione dall'effettiva esistenza dell'inadempimento di Roberto [redacted] da questi rimesso in discussione con l'impugnazione incidentale della sentenza d'appello sul punto; anche le doglianze sul tipo di danno riconosciuto dai Giudici di merito e sulla sua quantificazione, svolte dal ricorrente incidentale con il secondo motivo, dipendono dall'esito delle questioni poste con il primo motivo di ricorso incidentale e debbono essere valutate assieme alle questioni poste per il profilo risarcitorio dalla ricorrente principale.

Il primo motivo di ricorso incidentale è infondato, mentre è fondato il primo motivo di ricorso principale, con assorbimento del secondo motivo di ricorso incidentale, per le ragioni che seguono.



I venditori dell'intero ammontare delle quote di partecipazione nelle società Sopragrotta s.r.l. e Sottogrotta s.r.l., Arnott/Zankert, e la compratrice delle partecipazioni cedute, Dakkar s.r.l., avevano stipulato in data 11.4.2011, in qualità di fiduciari, una scrittura privata di deposito fiduciario con il notaio Roberto [redacted] appunto fiduciario: Dakkar s.r.l. aveva consegnato al fiduciario l'importo di € 750.000,00, complessivamente ancora dovuto quale residuo per il pagamento delle compravendite delle quote di partecipazione nelle due società indicate. La giustificazione del deposito era data dal fatto che, a fronte dell'impegno dei venditori a garantire all'acquirente la conformità del compendio immobiliare posseduto dalle società in materia urbanistica e di tutela dell'ambiente, erano emerse <<difficoltà tra quanto risultante dai provvedimenti autorizzativi comunali ed i rilievi effettuati>> sugli immobili di cui erano titolari Sopragrotta s.r.l. e Sottogrotta s.r.l.; queste difficoltà avrebbero dovuto essere regolarizzate con rilascio di opportuna certificazione all'esito dell'iter amministrativo necessario che la parte venditrice si assumeva l'impegno di avviare e curare a proprie spese, con la collaborazione della parte acquirente quanto alla sottoscrizione della documentazione occorrente; dall'inizio del procedimento, indicato al più tardi nel giorno 16.9.2011, il certificato avrebbe dovuto essere ottenuto entro nove mesi. Nel contesto delineato le parti avevano concordato che <<è costituito da parte di Dakkar s.r.l. a mani del dr. Roberto [redacted] notaio in Milano [...] un deposito fiduciario dell'importo complessivo di euro 750.000,00>>, che il fiduciante avrebbe immediatamente rilasciato a favore dei venditori, ovvero restituito alla compratrice, secondo le specifiche istruzioni dettate nell'accordo negoziale; in particolare, i venditori avrebbero avuto diritto a ricevere l'importo in deposito al momento delle comunicazioni da parte del Comune di Arzachena alle società, che ne avrebbero dovuto dare contestuale notizia al notaio, del rilascio del certificato; in caso di ritardo nel rilascio del



certificato, l'acquirente avrebbe avuto diritto ad **attingere dal** deposito fiduciario costituito a suo favore gli importi specificamente indicati, <<a titolo di "riduzione del prezzo di vendita" in via forfetaria>>, importi che, nel caso di ritardo superiore a quattro mesi, sarebbero stati pari all'intero importo depositato; il rilascio di un certificato parziale oppure l'omesso rilascio del certificato avrebbero comportato una automatica riduzione del prezzo per l'importo corrispondente al deposito fiduciario; le parti contraenti avevano infine specificato che <<nessuna diversa istruzione avrà valore nei confronti del dr. Roberto [redacted] se non impartita congiuntamente e per iscritto sia dai venditori che dall'acquirente>>.

I termini dell'accordo come descritti non sono contestati ed è pacifica pure la volontà delle parti di costituire effettivamente e congiuntamente, con la scrittura privata esaminata, un deposito fiduciario a mani del notaio Roberto [redacted] per il residuo prezzo di € 750.000,00, che sarebbe stato ancora dovuto solo al verificarsi dei presupposti concordati, in assenza del verificarsi dei quali la somma avrebbe dovuto essere restituita al depositante, quale riduzione del prezzo originariamente concordato per le cessioni, e non ai venditori.

Il deposito fiduciario o di garanzia si può definire come il negozio giuridico con cui le parti affidano in deposito uno o più beni di varia natura (beni mobili o immobili, denaro, azioni, documenti ecc.) ad un soggetto terzo, autonomo e indipendente rispetto alle parti stesse, sino all'avveramento di una determinata condizione (ad esempio, sino alla esatta esecuzione della prestazione dovuta da una delle parti o sino alla decisione che definisca una controversia sorta tra le parti medesime), che determinerà il sorgere del diritto di una delle parti ad ottenere il bene depositato (e quindi la sua consegna dal fiduciante) e/o l'identificazione definitiva del soggetto destinatario del bene stesso. Il



depositario/fiduciario partecipa al contratto di deposito fiduciario obbligandosi a custodire il bene a lui affidato ed a consegnarlo -o trasferirlo- a colui che risulterà averne diritto. Le parti contraenti possono essere: il solo soggetto tenuto alla prestazione sottoposta a condizione, quale fiduciante, e il fiduciario, che dovrà consegnare il bene/denaro ricevuto in custodia al terzo beneficiario creditore della prestazione sottoposta a condizione, che rimane estraneo al negozio, oppure restituirlo al fiduciante; sia il soggetto tenuto alla prestazione sia il creditore della stessa, quali fiducianti, e il fiduciario.

Il contratto di deposito fiduciario o deposito di garanzia non ha una disciplina tipica ma è espressione dell'autonomia negoziale riconosciuta dall'art. 1322 c.c. che, appunto, attribuisce ai contraenti la libertà di stipulare contratti non previsti e disciplinati dall'ordinamento determinandone il contenuto, con il solo limite costituito dalla loro finalità, che deve essere volta a realizzare interessi meritevoli di tutela.

Questa figura negoziale - che rientra nell'ambito dei negozi fiduciari e che trova analogie in fattispecie contrattuali presenti in altri ordinamenti, quale l'escrow agreement di matrice anglosassone - assolve ad una funzione mista, di conservazione e di garanzia, ed è normalmente accessoria ad un contratto principale a determinate obbligazioni del quale offre garanzia, pur mantenendosi autonoma rispetto ad esso; in sostanza, esiste un collegamento negoziale tra il contratto "principale" e il deposito fiduciario in conseguenza del quale le vicende del contratto principale influiranno sul contratto accessorio, mentre non necessariamente le vicende di quest'ultimo influiranno sul primo, proprio per la funzione di conservazione/garanzia che il deposito fiduciario è destinato a svolgere in relazione non al contenuto del contratto principale nel suo complesso ma a specifiche obbligazioni da esso derivanti.



La disciplina negoziale tipica che può costituire un riferimento per il deposito fiduciario si può individuare, nell'ambito del contratto di deposito, negli artt. 1773 (che disciplina, nell'ambito del deposito tipico, l'ipotesi in cui la cosa sia stata depositata anche nell'interesse di un terzo) e 1777 c.c. (che disciplina le modalità di individuazione della persona a cui restituire il bene depositato nell'ipotesi in cui la cosa debba essere restituita al depositante oppure a persona da questi indicata), nel sequestro convenzionale, regolato dagli artt. 1799 e ss. c.c., nel contratto a favore di terzi (quando il beneficiario rimane estraneo al contratto), di cui agli artt. 1411 e ss. c.c. (cfr. Cass. n. 2041/1968; Cass. n. 21601/2013; Cass. n. 20225/2018). La prima fonte normativa di riferimento è comunque costituita dallo stesso contratto di deposito fiduciario e, in particolare, dalla composizione degli interessi effettivamente individuati e perseguiti dalla volontà delle parti, rispetto ai quali opera in concreto la funzione di conservazione/garanzia attuata attraverso il coinvolgimento negoziale del fiduciario: la funzione di garanzia, che può operare anche nell'interesse della sola parte creditrice nel caso in cui -secondo lo schema negoziale più semplice- un debitore, nell'interesse del proprio creditore -terzo rispetto al deposito- e col consenso di questo, effettui il deposito della cosa dovuta per garantirne la conservazione durante la pendenza di un termine o di una condizione al cui obiettivo verificarsi il depositario deve restituirla o consegnarla al terzo, se a lui spettante - cfr. ancora Cass. n. 2041/1968: in questo caso l'interesse del depositante sarà solo quello di adempiere correttamente, nei confronti del soggetto realmente destinatario del bene dato in custodia-, acquista particolare rilievo quando l'affidamento della cosa/somma di denaro avviene, nelle mani del fiduciario, nell'interesse sia del depositante -non semplicemente tenuto alla consegna/pagamento nei confronti della controparte ma titolare di una propria posizione creditoria- che del soggetto al



quale la prestazione "sospesa" sarà destinata al verificarsi di determinati presupposti -comprensivi anche il soddisfacimento della posizione creditoria del depositante- specificamente indicati dalle parti interessate.

Si osserva ancora che comunque nel contesto interpretativo delineato il fiduciario è e deve rimanere terzo rispetto alla composizione di interessi del depositante e del beneficiario -terzo o partecipante al negozio-, poiché il suo compito è garantire la custodia diligente del bene depositato per consegnarla al soggetto al quale essa spetterà incontestatamente: l'individuazione del soggetto al quale deve essere effettuata la consegna non può essere rimessa cioè al fiduciario ma deve avvenire attraverso criteri oggettivi preconcordati, senza possibilità che sia lo stesso fiduciario a risolvere gli eventuali contrasti insorti tra le parti sul sorgere del diritto del beneficiario ad ottenere la consegna del bene in custodia e quindi sull'identificazione effettiva del soggetto avente diritto all'attribuzione o alla restituzione del bene stesso -salvo eventuale conferimento di esplicito incarico in tal senso, ove se ne ritenga ammissibile la compatibilità con lo schema del deposito fiduciario, in ogni caso assente nel contratto in esame-.

Ora, se si esamina il caso di specie alla luce delle considerazioni che precedono, si deve rilevare che il deposito fiduciario di cui si discute appare essere stato concluso nell'interesse di entrambe le parti negoziali dei contratti principali, parte delle cui prestazioni sono state con esso garantite, e cioè sia dei venditori, aventi diritto alla residua parte di prezzo depositata presso il fiduciante se fosse stata rilasciata dal Comune di Arzachena idonea certificazione amministrativo-urbanistica nel termine pattuito, costituente adempimento da parte loro dell'impegno, assunto nei confronti della compratrice, di garanzia di conformità dei beni alle norme in materia urbanistica e di protezione dell'ambiente vigenti; sia della società acquirente, che avrebbe potuto ritirare l'importo depositato



e trattenerlo per sé quale riduzione del prezzo ove la certificazione non fosse intervenuta nel termine concordato o non fosse stata idonea o fosse stata parziale.

E' pacifico, in fatto, che Roberto [redacted] consegnò l'importo depositato ai venditori in base alla certificazione da questi consegnatagli, nonostante il disaccordo espresso di Dakkar s.r.l. che aveva manifestato per iscritto il proprio dissenso, motivandolo con l'affermata inadeguatezza -riscontrata dalla consulenza tecnica d'ufficio disposta dal Tribunale di Brescia- della certificazione rilasciata dal Comune di Arzachena; il dissenso della depositante non si poteva considerare irrilevante, perché volto a contestare la correttezza dell'adempimento della prestazione residua della controparte posta a giustificazione del pagamento della parte di corrispettivo conferita in deposito fiduciario, altrimenti non dovuto.

Nella situazione delineata, non era compito del fiduciario effettuare verifiche in proprio per accertare l'idoneità del documento amministrativo, per stabilire se esso fosse intervenuto nel termine concordato e per individuare la parte alla quale consegnare, integralmente, l'importo custodito; Roberto [redacted] avrebbe dovuto mantenere la custodia fino a che la controversia sorta tra i fiducianti sull'idoneità della certificazione non si fosse definitivamente risolta nelle sedi opportune; il fatto quindi che il ricorrente incidentale abbia chiesto chiarimenti a Tecnici e al Comune prima di consegnare il denaro ai venditori non rende il comportamento tenuto appropriato e diligente e non esclude l'inadempimento all'obbligazione di conservazione del denaro e di garanzia assunta con il contratto in esame nei confronti di entrambi i fiducianti.

Le considerazioni svolte al riguardo dalla Corte di merito non violano pertanto alcuna disposizione di legge ma applicano correttamente la disciplina dettata in materia di responsabilità per inadempimento contrattuale.



Il primo motivo di ricorso incidentale fa riferimento, nell'intestazione, pure all'omessa valutazione di un fatto decisivo, discusso, che si assume rilevante ex art. 360 co 1 n. 5 c.p.c.: per questo profilo il motivo in esame è inammissibile, sia perché non è enucleato il fatto specifico, discusso, che si assume omesso - forse il provvedimento autorizzativo n. 64 del 5.5.2014, successivo di anni all'accordo negoziale del 11.4.2011, o forse il contratto di cessione del 29.2.2012, inammissibilmente prodotto in questa sede per quanto sopra detto, non essendovi chiarezza sul punto - sia perché una valutazione al riguardo è comunque preclusa dalla conformità delle decisioni di merito in primo e in secondo grado, con conseguente applicazione dell'art. 348 ter u.c. c.p.c., nel testo vigente ratione temporis, che preclude in ipotesi di c.d. 'doppia conforme' la possibilità di ricorrere per cassazione ex art. 360 co 1 n.5 c.p.c.

Confermata la responsabilità da inadempimento di Roberto [redacted] occorre valutare ora il primo motivo di doglianza proposto da Dakkar s.r.l., che colpisce la pronuncia della Corte d'Appello di Brescia in relazione all'identificazione e alla quantificazione del danno prima di tutto da inadempimento subito dalla società.

La società ricorrente lamenta tra l'altro che il danno conseguente all'inadempimento del notaio non sia stato correttamente identificato, ex art.1223 c.c., nella perdita subita e nel mancato guadagno che ne sono stati conseguenza immediata e diretta e che, nel caso d specie, avrebbero dovuto essere equiparati all'intero importo consegnato in custodia al notaio.

La Corte di merito ha in proposito precisato come <<non risulti essere stata offerta prova alcuna dell'entità del danno subito non potendosi aderire alla tesi di Dakkar che il danno coincida esattamente con la somma oggetto del deposito fiduciario, essendo tale coincidenza legata alla, non fornita, dimostrazione della concreta impossibilità di ripetizione dalla parte acquirente>>; in



adesione alle considerazioni del Tribunale di Brescia, la Corte d'Appello prosegue riconoscendo che un danno in concreto è stato comunque subito dalla società acquirente per il comportamento inadempiente del notaio, ma che, per la sua difficile quantificazione, si ritiene corretto l'utilizzo del criterio equitativo, con conferma dell'importo di € 30.000,00 già riconosciuto per i maggiori esborsi da sostenere al fine di recuperare dai venditori € 750.000,00.

La decisione della Corte di merito in punto identificazione e quantificazione del danno non tiene in adeguato conto il fatto che il deposito fiduciario era stato stipulato con il notaio anche nell'interesse della depositante e che la ripetibilità da parte di questa dai venditori dell'importo di € 750.000,00 non può avere alcuna incidenza al fine di verificare l'esistenza ed entità del danno subito da Dakkar s.r.l.

Sotto il primo profilo il deposito fiduciario permetteva alla società depositante di fare affidamento sulla possibilità di recupero immediato della somma conferita in custodia, ove questa fosse risultata non dovuta alla controparte per le ragioni negozialmente concordate nel contratto di deposito fiduciario, senza necessità di svolgimento di attività ulteriori di ricerca e/o -in assenza comunque di restituzione spontanea- di formazione di titoli giudiziali e/o di iniziative esecutive verso i venditori. Nell'ambito della responsabilità contrattuale il soggetto responsabile è il contraente inadempiente e, di norma, non si pone un problema di nesso di causalità tra comportamento ed evento dannoso, ma di estensione della responsabilità; il danno risarcibile coincide con la perdita o il mancato guadagno conseguenza immediata e diretta dell'inadempimento ex art. 1223 c.c. e si identifica nella effettiva diminuzione del patrimonio, diminuzione data dalla differenza tra il valore attuale del patrimonio del creditore-danneggiato ed il valore che presenterebbe se l'obbligazione fosse stata tempestivamente



ed esattamente adempiuta, da determinare sulla base di un criterio di normale prevedibilità, secondo l'apprezzamento dell'uomo di normale diligenza - cfr. art.1225 c.c. -, da operare con riferimento al momento in cui l'inadempimento si è manifestato - cfr., tra le tante, Cass. 31/12/2023 n. 36497; Cass. 20/10/2021 n. 29251; Cass. 26/9/2016 n. 18832; Cass. 15/10/1999 n. 11629; Cass. 18/07/1989 n. 3352-.

Sotto il secondo profilo, fermo il diritto ad ottenere il pagamento di un ammontare non superiore complessivamente ad € 750.000,00, ove il danno lamentato sia correlabile causalmente a condotte civilmente illecite diverse - percezione da parte dei venditori, con conseguente obbligo restitutorio, di una somma di denaro in concreto non dovuta, perché pattizamente concordata a titolo di riduzione del prezzo originario nel ricorrere di determinati presupposti avveratisi; obbligo risarcitorio del fiduciario per l'inadempimento all'obbligazione di custodia e garanzia assunta -, la possibilità di chiedere ai venditori la restituzione del percepito non confligge affatto con il diritto della società ricorrente di chiedere e ottenere la formazione di un titolo giudiziale anche nei confronti di altro soggetto in tesi tenuto a titolo di responsabilità contrattuale, per un importo che può arrivare a corrispondere all'ammontare della somma depositata, quale è nel caso di specie il fiduciario -con possibilità da parte del creditore di scegliere legittimamente il soggetto obbligato a cui rivolgere la richiesta di pagamento secondo i principi che regolano la solidarietà passiva nei rapporti obbligatori-. Nel caso di specie, infatti, all'obbligo restitutorio in capo ai venditori rispetto alla porzione di prezzo ricevuta dal fiduciario ben potrebbe aggiungersi un obbligo risarcitorio, anche pari, del fiduciario inadempiente, al fine di permettere alla società fiduciante acquirente di ottenere la reintegrazione della diminuzione patrimoniale corrispondente alla somma di denaro che le dovrebbe essere restituita: deve, in tal



caso, <<essere ravvisata la unitarietà dell'evento pregiudizievole, idoneo a fondare la responsabilità solidale ex art. 2055 c.c. di tutti i soggetti la cui condotta ha concorso, secondo il nesso di causalità materiale previsto dall'art. 41 c.p., a produrre il medesimo *eventus damni*, tutte le volte in cui quest'ultimo, nel suo atteggiarsi fenomenico, implichi, [...], un'effettiva coincidenza tra l'oggetto della restituzione e il danno risarcibile o comunque la continenza del primo nel secondo (Cass., n. 7016/2020; sulla medesima falsariga, Cass., Sez. Un., n. 13143/2022)>> -in tal senso, in linea con un orientamento interpretativo di legittimità costante, Cass. n. 5519/2024, in motivazione; cfr. anche Cass. n. 9675/2023-.

Il primo motivo di ricorso principale deve conseguentemente essere accolto, apparendo essere state violate nella decisione impugnata le norme che regolano l'identificazione e la quantificazione dei danni risarcibili in ipotesi di inadempimento contrattuale.

Il secondo motivo di ricorso incidentale, che contesta l'identificazione e la quantificazione del danno effettivamente riconosciuto dai Giudici di merito, rimane assorbito, trattandosi di questioni che dovranno essere valutate nel contesto degli accertamenti che dovranno essere effettuati in sede di rinvio alla luce delle indicazioni esposte.

2. Con il secondo motivo di critica Dakkar s.r.l. lamenta <<Omessa pronuncia-nullità della sentenza per violazione dell'art. 112 c.p.c.>>, rilevante ex art. 360 co 1 n. 4 c.p.c.

Per la denegata ipotesi di rigetto del motivo sub 1), la ricorrente si duole del fatto che da parte del Giudice di primo grado la domanda da essa proposta era stata indicata come interpretabile anche di adempimento contrattuale, pur avendo negato il Tribunale di Brescia, in tesi apoditticamente, il diritto alla restituzione, appunto quale adempimento, dell'importo versato al notaio. Di questa qualificazione della domanda Dakkar s.r.l. avrebbe tenuto



conto nella proposizione dell'appello, condividendola e ribadendo che, se non a titolo risarcitorio, l'importo depositato avrebbe dovuto esserle rimborsato a titolo restitutorio; sulla qualificazione della domanda proposta anche come di adempimento non sarebbero state sollevate critiche dalle controparti, che anzi avrebbero svolto difese che ne confermavano l'introduzione nel processo. Sulla domanda di adempimento e sulle sue implicazioni, pur esaminate dal Giudice di primo grado, la Corte d'Appello non avrebbe pronunciato, limitandosi a ragionare sul *quantum* risarcitorio dopo aver ribadito l'inadempimento del notaio

3. Con il terzo motivo la ricorrente individua nel deciso di secondo grado una <<Violazione del principio del giudicato sulla qualificazione della domanda>> operata dal primo Giudice, rilevante ex art. 360 co 1 n. 4 c.p.c.

Se si dovesse ritenere, rigettando il secondo motivo di ricorso proposto, che la Corte di merito non avesse ommesso di valutare la domanda di adempimento ma avesse invece ritenuto di qualificare la domanda di Dakkar s.r.l. solo come di risarcimento del danno da inadempimento, sarebbe violato con la decisione impugnata il giudicato interno: il Tribunale avrebbe infatti riconosciuto come proposta anche la domanda di adempimento e sarebbe stata pertanto necessaria, per escluderla, un'impugnazione specifica invece assente.

Il secondo e il terzo motivo di ricorso proposti dalla ricorrente possono essere esaminati congiuntamente e debbono essere respinti per assorbimento improprio a seguito dell'accoglimento del primo motivo- -cfr. Cass. 14/9/2023 n. 26507-.

I due motivi in esame fanno riferimento all'argomentazione di due righe con la quale il Tribunale di Brescia aveva rilevato che la domanda proposta dalla società avrebbe potuto anche essere interpretata, in relazione al *petitum*, come azione di adempimento, offrendo in sostanza una possibile interpretazione alternativa



dell'unica domanda contrattuale formulata da Dakkar s.r.l. volta all'ottenimento del risarcimento del danno corrispondente all'intero importo di denaro consegnato al fiduciario, subito seguita però dalla precisazione che in detta prospettiva essa non avrebbe potuto essere accolta.

Sulla base dell'indicazione del Tribunale di Brescia Dakkar s.r.l. ripropone, pur subordinatamente, in questa sede quella che è una qualificazione alternativa della domanda introdotta, che nulla ha a che fare con una pretesa violazione dell'art. 112 c.p.c., teorizzabile solo in caso di omessa pronuncia su domande ed eccezioni proposte e non per contestare la scelta interpretativa della domanda operata dal Giudice di merito - sostanzialmente effettuata dalla Corte di merito nel senso della richiesta di risarcimento del danno da inadempimento, in adesione a quanto ritenuto dal primo Giudice-.

La diversa qualificazione proposta dalla ricorrente, fondata solo sulla corrispondenza del *quantum* risarcitorio richiesto all'importo che avrebbe dovuto essere restituito, non è compatibile con la prospettazione dei fatti e con il fondamento della richiesta di pagamento, coltivati dalla società fin dall'introduzione del giudizio di primo grado e offerti a giustificazione del primo motivo di ricorso principale -accolto per le ragioni esposte sopra-.

Il riferimento ad un preteso formarsi di un giudicato interno, pure richiamato nel terzo motivo di ricorso, è inoltre totalmente inappropriato dal momento che proprio il riconoscimento ad opera del Giudice di primo grado, con pronuncia che è stata confermata dalla Corte d'Appello di Brescia, della fondatezza della domanda risarcitoria da inadempimento -secondo la scelta interpretativa valutata come corretta della domanda proposta-, pur se con quantificazione del danno in un importo equitativo molto inferiore al richiesto, esclude che possa essere stata in qualche modo riconosciuta, tantomeno in via definitiva, la confliggente



interpretazione della domanda della società ricorrente come volta ad ottenere l'adempimento della scrittura del 11.4.2011 e come idonea di per sé a fondare il diritto alla restituzione dell'importo consegnato al fiduciario a prescindere da ogni giustificazione risarcitoria.

In conclusione, deve essere accolto il primo motivo di ricorso proposto da Dakkar s.r.l., con assorbimento del secondo motivo di ricorso incidentale proposto da Roberto ██████ si respingono il secondo e il terzo motivo di ricorso principale e il primo motivo di ricorso incidentale.

In conseguenza del parziale accoglimento del ricorso principale la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio alla Corte d'Appello di Brescia che, nel rivalutare i profili della controversia ancora sub iudice, dovrà applicare i seguenti principi di diritto: <<ove il contratto di deposito fiduciario sia stipulato anche a garanzia dell'interesse del depositante, nel caso di inadempimento da parte del fiduciario alle obbligazioni assunte il danno risarcibile al depositante si identifica, secondo i criteri individuati dall'art.1223 c.c., nella effettiva diminuzione del patrimonio, diminuzione data dalla differenza tra il valore attuale del patrimonio del creditore-danneggiato ed il valore che esso presenterebbe se l'obbligazione fosse stata tempestivamente ed esattamente adempiuta, da determinare sulla base di un criterio di normale prevedibilità, secondo l'apprezzamento dell'uomo di normale diligenza>>; <<il fatto che il depositante/fiduciante possa richiedere al beneficiario - sua controparte nel rapporto negoziale al quale il deposito fiduciario accede- la restituzione dell'importo illegittimamente consegnatogli dal fiduciario non può limitare il diritto del depositante/fiduciante al risarcimento del danno nei confronti del fiduciario alla sola ipotesi in cui il primo dimostri l'impossibilità o l'estrema difficoltà di ripetere l'importo dal beneficiario; l'obbligo di risarcire il danno in capo al fiduciario, ove accertato, si aggiunge



all'obbligo restitutorio in capo al beneficiario e, fermo il diritto del depositante/fiduciante ad ottenere una sola volta l'importo complessivamente dovutogli, i rapporti tra le relative obbligazioni sono disciplinati dalle norme sulle obbligazioni solidali, ai sensi degli art.2055 e 1292 e s. c.c.>>.

Il Giudice del rinvio provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

P. Q. M.

La Corte Suprema di Cassazione accoglie il primo motivo di ricorso principale, assorbito il secondo motivo di ricorso incidentale, rigetta il secondo e il terzo motivo di ricorso principale e il primo motivo di ricorso incidentale; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia alla Corte d'Appello di Brescia che, in diversa composizione, provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, il 7 maggio 2025.

Il Presidente

MILENA FALASCHI

